

臺灣基隆地方法院民事裁定

112年度司執字第1246號

聲明人 張文炳 住○○市○○區○○街000號

代理人 林慧珠 住○○市○○區○○街000號

本件債權人騰邦投資有限公司等與債務人吳俊杰間強制執行事件，聲明人張文炳聲明行使優先承買權，本院裁定如下：

主 文

聲明駁回。

理 由

一、按土地法第104條第1項後段規定房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權，係指基地所有權人為房屋用地設定地上權、典權或有租賃關係之情形而言，並非任何基地所有權人均有此權利。換言之，基地係被占用者，尚無該條項之適用（最高法院49年台上字第1546號判例、司法院69廳民一字第0264號研究意見、臺灣高等法院暨所屬法院68年度法律座談會民事類第19號研究意見參照）。再按執行法院於第三人主張優先購買權時，僅得就該第三人是否符合優先購買權之資格，從形式上予以審查，至於該優先購買權是否確實存在，則屬實體爭議，應循訴訟程序加以解決，非執行法院於執行程序中所得加以審究（最高法院101年度台抗字第386號裁定意旨參照）。

二、本件聲請意旨略以：伊為基隆市○○○○段0000地號之土地所有權人，伊願以基隆市○○區○○街000號建物所拍定之價格，優先承買等語。

三、經查，聲明人雖具狀到院以土地所有權人身分主張優先承買，然未檢附證明其為優先承買權人之最新不動產登記簿謄本、土地租賃契約或其他優先承買權之證明文件，本院遂命聲明人提出土地租賃契約書或其他優先承買權之證明文件，惟聲明人僅提出土地、建物登記謄本、地籍圖謄本、地政建物測量成果圖。故本院尚無從自形式上認定聲明人是否為民

01 法第426條之2、土地法第104條所規定之優先承買權人。從  
02 而，聲明人逕向執行法院聲明優先承買為無理由，應予駁  
03 回，爰裁定如主文。

04 四、如不服本裁定，應於裁定送達後10日內，以書狀向本院司法  
05 事務官提出異議，並繳納裁判費新臺幣1000元。

06 中 華 民 國 114 年 7 月 14 日  
07 民事執行處司法事務官